

Sulechów, dnia 23 czerwca 2017 r.

OBWIESZCZENIE

o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu

Na podstawie art.17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art.39 w związku z art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.307.2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach **od 30 czerwca do 21 lipca 2017 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. nr 120, w godzinach urzędowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami odbędzie się w dniu **21 lipca 2017 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, pok. nr 120, o godz. 12⁰⁰.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu miejscowego planu. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, na adres Urzędu Miejskiego Sulechów (e-mail: zp@sulechow.pl) w nieprzekraczalnym terminie do dnia **4 sierpnia 2017 r.** Organem właściwym do rozpatrzenia uwag będzie Burmistrz Sulechowa.

Burmistrz Sulechowa

wywieszono dnia:

zdjęto dnia:

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 7) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska,

w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrzna przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;
- 10) **zabudowie mieszkaniowej szeregowej** - należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego dwie ściany zewnętrzne przylegają bezpośrednio do dwóch sąsiednich budynków położonych na działkach sąsiednich z wyjątkiem budynków krańcowych;
- 11) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.1. Na terenie objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej i krzewy oraz tereny zieleni wysokiej,
 - c) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
 - b) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub w odległości od 1,5 do 3 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
 - b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych od strony drogi.
- 2.** W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.1. Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

- 2.** Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.
- 3.** Zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4.** Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.** Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6.** Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
- 7.** Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
- 8.** Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg oznaczone symbolem KDD:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpaleru i lokalizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, gazony);
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej oraz tablic ostrzegawczych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) formę zabudowy jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,8,
 - minimalna 0,2,
 - c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6 – 30 m, gospodarczych i garaży 3 – 18 m,
 - f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, gospodarczych i garaży do 6 m,
 - g) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2 oraz poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,
 - h) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°,
 - i) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - j) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek,

- k) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem;
- 2) dopuszcza się:
- a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,
 - b) realizację budynków z piwnicami,
 - c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - d) dachy płaskie,
 - e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
 - f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - g) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,
 - h) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - i) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11.1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 700 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 18 m z wyjątkiem działek narożnych,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 400 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 10 m z wyjątkiem działek narożnych,
 - c) w zabudowie szeregowej – 300 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 8 m z wyjątkiem działek narożnych;

- 2) granice działek należy ustalać prostopadłe do przyległego pasa drogi z tolerancją 20⁰.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 2 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.
4. Zakazuje się wydzielenie działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.
3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem:

- 1) KDD1 – pas terenu wydzielony w celu poszerzenia istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KDD2 – teren publicznej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.
3. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych, utrzymanie i modernizację istniejącej drogi.
4. W liniach rozgraniczających teren drogi publicznej dopuszcza się przebudowę i budowę infrastruktury technicznej.
5. Projektowaną komunikację wewnętrzną i drogi publiczne ustala się jako drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż.
7. Ustala się lokalizowanie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.
8. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 7) zakazuje się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji poprzez jej rozbudowę;
- 2) dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

- 1) ustala się:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) ustala się:
 - a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,
 - b) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
 - c) budowę stacji transformatorowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
 - minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,
 - zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,
 - e) rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

- 1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 13

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 16. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr 0007.307.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 3,91 ha w obrębie Brzezie k. Sulechowa. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod komunikację, infrastrukturę techniczną.

Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miejscowości.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne, które podlegają ochronie;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*
Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę położonych na obrzeżach istniejących miejscowości o najlepszej dostępności komunikacyjnej i możliwości uzbrojenia terenu.
- 7) *prawa własności;*
Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu;
- 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*
Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) *potrzeb interesu publicznego;*
Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności przestrzeni publicznych, takich jak drogi dojazdowe. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
- 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*
Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;
- 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*
Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia przedmiotowego planu porządkują zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Wyznaczono tereny pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną i komunikację. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględnił wnioski właściciela działek, które obejmuje obszar miejscowego planu.

Przeznaczenie takie spełnia oczekiwania właścicieli działek.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi i budowę nowych w niezbędnym zakresie, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie istniejących ciągów komunikacyjnych;

- 3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, zmienionego uchwałą nr XXXII/369/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2009 r. i uchwałą nr XL/487/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w załączniku przyjęto uchwałą Nr LI/530/2010 Rady

Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulechów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE SULECHÓW – BRZEZIE

gmina Sulechów
powiat zielonogórski
województwo lubuskie

Opracowanie:

dr inż. Jakub Kostecki

maj 2017 r.

Spis treści

1.	Informacje o projektowanym dokumencie	4
1.1.	Główne cele opracowania.....	4
1.2.	Powiązania opracowania z innymi dokumentami.....	4
1.3.	Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	6
1.4.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	6
1.5.	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko	7
1.6.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	7
2.	Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem	8
2.1.	Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	8
2.1.1.	Powietrze.....	8
2.1.2.	Wody powierzchniowe i podziemne.....	8
2.1.3.	Gleby i ukształtowanie powierzchni	9
2.1.4.	Klimat akustyczny	9
2.1.5.	Pole elektromagnetyczne.....	9
2.1.6.	Różnorodność biologiczna.....	10
2.1.7.	Obszary chronione	10
2.1.7.1.	Parki narodowe.....	10
2.1.7.2.	Rezerваты przyrody	10
2.1.7.3.	Parki krajobrazowe	10
2.1.7.4.	Obszary chronionego krajobrazu	10
2.1.7.5.	Obszary Natura 2000.....	10
2.1.7.6.	Pomniki przyrody	10
2.1.7.7.	Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.....	10
2.1.7.8.	Użytki ekologiczne.....	10
2.1.7.9.	Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	11
2.1.7.10.	Siedliska przyrodnicze	11
2.1.7.11.	Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....	11
2.1.8.	Surowce mineralne	11
2.1.9.	Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa	11
2.1.10.	Antropopresja i geozagrożenia.....	11
2.2.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	11

2.3.	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	12
2.4.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	12
2.5.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów	12
2.6.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska.....	13
2.6.1.	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze.....	14
2.6.2.	Oddziaływanie na ludzi	15
2.6.3.	Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne.....	15
2.6.4.	Oddziaływanie na powietrze	15
2.6.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi.....	15
2.6.6.	Oddziaływanie na krajobraz	15
2.6.7.	Oddziaływanie na klimat	15
2.6.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	15
2.6.9.	Oddziaływanie na zabytki.....	15
2.6.10.	Oddziaływanie na dobra materialne.....	15
2.6.11.	Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy	16
3.	Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne	16
3.1.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów	16
3.2.	Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy)	18
4.	Podsumowanie	19

1. Informacje o projektowanym dokumencie

Opracowanie dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie”, opracowywanego w oparciu o uchwałę Nr 0007.210.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie.

Organem wykonawczym przedmiotowej uchwały jest Burmistrz Sulechowa. Na zlecenie w/w organu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowało biuro Walpo Projekt Justyna Waldowska z Zielonej Góry.

1.1. Główne cele opracowania

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie” opracowano w celu określenia przeznaczenia terenów i wyznaczenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oraz określenia kierunków ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasadniczym celem sporządzenia tego dokumentu jest uporządkowanie przestrzeni w obszarze objętym Planem, nadanie obszarom planistycznym nowych funkcji oraz ustanowienie zapisów prawa miejscowego będącego podstawą merytoryczną i prawną realizacji gospodarki funkcjonalno-przestrzennej na tych obszarach, w tym przedsięwzięć związanych z ustanowionymi funkcjami.

Głównym celem opracowania jest ustalenie oddziaływania skutków realizacji zapisów projektu MPZP na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, w tym:

- czystość powietrza atmosferycznego,
- gleby,
- wody powierzchniowe i gruntowe,
- poziom hałasu na przedmiotowym terenie i na obszarach przyległych,
- jakość powietrza atmosferycznego,
- stosunki wodne, w tym wody powierzchniowe i podziemne, z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania wód opadowych oraz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych,
- obszary leśne,
- formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów Natura 2000,
- formy krajobrazowe,
- sposób wykorzystania terenu przez zwierzęta,
- skumulowane oddziaływanie proponowanego zagospodarowania terenu z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze.

1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami

Podstawą sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie, jest uchwała Nr 0007.210.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 kwietnia 2016 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie.

Prognozę oddziaływania na środowisko skutków realizacji w/w opracowano zgodnie z zapisami aktualnie obowiązujących aktów prawnych, w tym:

- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków.
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory.
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2016, poz. 1987 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 202).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2016 poz. 353 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2016 poz. 2134 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016, poz. 778 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 519).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2015 nr 0 poz. 2295).
- Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2015 nr 0, poz. 1695 z p. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016, poz. 1395).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz.U. 2016, poz. 1187).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz.U. 2016, poz. 85).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. 2014, poz. 1800).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz.U. 2014, poz. 1169).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2016, poz. 71).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298).

W opracowaniu wykorzystano ponadto:

- projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulechów,
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów – Brzeziny,
- Program Ochrony Zdrowia Gminy Sulechów (Uchwała Nr 0007.144.2011 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Zdrowia Gminy Sulechów na lata 2011-2015),

- Strategia rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022 (Uchwała Nr 0007.177.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022),
- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Sulechów (Uchwała nr XXIV/213/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Sulechów),
- Program Ochrony Środowiska Gminy Sulechów (Uchwała nr XXIV/213/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Sulechów),
- uchwałę 0007.210.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie,
- mapy udostępnione przez zleceniodawcę,
- wyniki badań geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych, archiwalnych oraz aktualnych,
- analizy stanu środowiska zawarte w opracowaniach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze,
- dane z rejestru gruntów,
- decyzje w sprawie wpisania dóbr kultury do rejestru zabytków,
- dane z roczników statystycznych GUS,
- wizję terenu i wywiad środowiskowy,

1.3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Niniejsze opracowanie opiera się na metodach porównawczo-opisowych oraz analizie matrycowej. Dokonano w nim analizy oddziaływań na środowisko projektowanych zapisów MPZP, zarówno w oparciu o dane literaturowe, jak i wizję lokalną.

W celu rzeczywistego określenia oddziaływania postanowień MPZP na środowisko, uzyskane dane poddano analizie w kontekście lokalnych uwarunkowań i specyfiki przyrodniczej analizowanego obszaru.

1.4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Ustalenia zapisów „projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie” zostaną poddane procedurze formalno-prawnej, polegającej - między innymi na konsultacjach społecznych, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016, poz. 778 z p. zm).

W dalszym etapie, tzn. po zaistnieniu zmian, skutki oddziaływania poszczególnych przedsięwzięć na środowisko analizowane będą przez organy administracji publicznej, z częstotliwością wynikającą z charakteru poszczególnych zadań inwestycyjnych.

1.5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko

Obszar opracowania znajduje się w południowej części województwa lubuskiego. Najbliżej położona zachodnia granica Polski znajduje się w odległości ok. 60 km w linii prostej, a granica południowa w odległości ok. 148 km.

Z uwagi na znaczną odległość terenu opracowania od granic kraju oraz lokalny charakter inwestycji nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

1.6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie, opracowywanego w oparciu o uchwałę Nr 0007.210.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sulechów – Brzezie.

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu MPZP opracowano w oparciu o obowiązujące akty prawne oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w przedmiotowym opracowaniu, dokonanych z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (WZŚ.411.21.2017.RD) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze (NS-NZ.7714.1.2017.2).

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym zmianami wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie w sposób znaczny na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń projektu MPZP nie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Najbliżej położone są zadrzewienia śródpolne oraz stanowisko listery jajowatej (użytki ekologiczne) oddalone od obszaru opracowania o 1,49 i 2,88 km. Obszar opracowania położony jest ponad 2 km (2,10 km) od najbliższego obszaru sieci Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony Sulechów PLH080043). W odległości 1,2 – 1,7 km znajdują się 3 pomniki przyrody.

Teren objęty opracowaniem nie stanowi części korytarza ekologicznego. Nie stwierdzono tu również cennych przyrodniczo gatunków roślin, zwierząt oraz grzybów. Jedynym cennym siedliskiem jest las olchowy w centralnej części obszaru objętego opracowaniem (wydzielony na rysunku planu jako tereny zieleni urządzonej).

Pod względem przynależności do jednolitych części wód podziemnych, obszar opracowania zaliczany jest do JCWPd: 68 (PLGW600068). Obszar opracowania nie zalega na żadnym z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Na obszarze nie występują ciekłe wodne.

Obszar opracowania zbudowany jest z utworów łatwo przepuszczalnych (piaski i żwiry sandrowe). Zwierciadło wód podziemnych kształtuje się na poziomie ok. 2 m.

Teren opracowania nie jest zagospodarowany. Obejmuje obszary rolnicze (III i IV klasa), nieużytki, pastwiska III klasy.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i całokształt oddziaływań środowiskowych stwierdza się, że realizacja zapisów MPZP nie spowoduje znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, w tym oddziaływań bezpośrednich,

pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, a także stałych i chwilowych.

Mając na uwadze poszczególne uwarunkowania środowiskowe, w tym: czystość powietrza atmosferycznego, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz poziom hałasu, można uznać, że w obszarze objętym zapisów MPZP nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko.

Nie przewiduje się wpływu ustaleń MPZP na zmianę klimatu, m.in. ze względu na znikomą emisję ciepła do atmosfery oraz wzrost zagrożenia dla zabytków chronionych odrębnymi przepisami, w tym stanowisk archeologicznych.

Podsumowując, kompleksowa analiza poszczególnych uwarunkowań środowiskowych pozwoliła na ocenę tego obszaru w następujący sposób:

- uwarunkowania przyrodnicze nie determinują realizacji projektowanego przedsięwzięcia,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym obszarów Natura 2000,
- prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie jego różnorodności przyrodniczej będzie zapewnione poprzez realizację założeń Studium i MPZP zgodnie z zasadami ochrony środowiska.

2. Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem

2.1. Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Analizowany obszar znajduje się na terenie gminy Sulechów, w zachodniej części kraju, w środkowej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu zielonogórskiego.

Pod względem usytuowania fizyczno-geograficznego obszar opracowania leży w obrębie prowincji – Niż Środkowoeuropejski (31), w podprowincji – Pojezierza Południowobałtyckie (314/315), w makroregionie Pradolina Warciańsko – Odrzańska (315.6) oraz w mezoregionie Pojezierze Łagowskie 315.6.

2.1.1. Powietrze

Z uwagi na ograniczoną ilość stacji pomiarowych, jako stację referencyjną przyjęto Zieloną Górę (ok. 15 km w kierunku północno-wschodnim od obszaru opracowania).

Poziomy dopuszczalne dla niektórych substancji w powietrzu, ze względu na ochronę ludzi w województwie lubuskim, w roku 2015 nie zostały przekroczone (klasa A) dla: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, As, Cd, Ni, PM_{2,5}. Zawartość pyłu PM₁₀ oraz Benzo-a-pirenu zakwalifikowana została do kategorii C, co w ostatecznym rozrachunku strefę zielonogórską klasyfikuje w klasie czystości C.

W odległości ok. 680 m od obszaru opracowania przebiega droga krajowa nr E65/S3 (droga o znacznej intensywności ruchu).

2.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar opracowania znajduje się w dorzeczu Odry. W odległości ok. 340 m w kierunku południowym i zachodnim od obszaru opracowania przepływa Sulechówka (dopływ Odry). Ok. 50 m w kierunku północno-zachodnim znajduje się niewielki ciek o antropogenicznej genezie.

Wody rzeczne w gminie poddane monitoringowi WIOS w Zielonej Górze prowadzą wody, które ze względu na potencjał ekologiczny oceniono na umiarkowany. Na obszarze objętym opracowaniem wyróżnia się następujące jednolite części wód powierzchniowych (tab. 1).

Tab. 1. JCWP w obrębie opracowania

L.p.	Europejski kod JCWP	Nazwa JCWP	Kod SCWP	Kod typu	Typologia	Status
7	PLRW60001715729	Sulechówka	SO1116	17	Potok nizinny piaszczysty	naturalna część wód

W obrębie gminy występują dwa poziomy wodonośne – trzeciorzędowy (słabo rozpoznany) i czwartorzędowy (miąższość warstwy wodonośnej jest zróżnicowana i waha się od kilku do kilkunastu metrów). Woda podziemna występuje już na głębokości 2 m.

Spyływ wód powierzchniowych na terenie objętym opracowaniem przebiega zgodnie z ukształtowaniem powierzchni terenu, czyli w kierunku południowym i wschodnim.

Na obszarze gminy Sulechów znajduje się fragment jednego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, który zalega średnio na głębokości 25-30 m p.p.t. i wykazuje zasoby dyspozycyjne w ilości 456 tys. m³·dobę⁻¹. Położony jest on w odległości ok. 5 km w kierunku południowym od obszaru objętego opracowaniem.

Pod względem przynależności do jednolitych części wód podziemnych, obszar opracowania zaliczany jest do JCWPd: 68 (PLGW600068), którego wody są dobrej jakości, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych nie występuje (niezagrożony).

2.1.3. Gleby i ukształtowanie powierzchni

Gleby występujące na obszarze objętym opracowaniem nie są zdegradowane, nie zawierają również ponadnormatywnej ilości metali ciężkich.

Całościowo obszar opracowania zalega na utworach pochodzących ze zlodowacenia północnopolskiego. W zachodniej części opracowania zalegają głównie piaski i żwiry sandrowe, a w części wschodniej dominują gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe. Występują tu gleby bielcowe lekkie i średnie o odczynie kwaśnym.

Pod względem przydatności rolniczej dominują gleby słabe, w większości zagospodarowane jako tereny rolnicze (użytki orne) III i IV klasy bonitacyjnej.

W podłożu występują grunty niespoiste (sypkie) wykształcone jako piaski i żwiry sandrowe.

Obszar opracowania nie jest zagrożony ruchami masowymi ziemi.

2.1.4. Klimat akustyczny

Obszar opracowania położony jest ok. 680 w kierunku wschodnim od drogi szybkiego ruchu DK 65/S3 Świebodzin-Sulechów. Wg. danych emisji i immisji LDWN i LN uciążliwość akustyczna na tym obszarze wynosi poniżej 55 dB.

Obszar od strony wschodniej i południowej sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej. Od zachodu z terenem otwartym a od północy częściowo z terenami rolnymi a częściowo z obszarami zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej. Nie stwierdzono obecności zakładów przemysłowych.

2.1.5. Pole elektromagnetyczne

Zakres i sposób prowadzenia monitoringu promieniowania elektromagnetycznego określony jest rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu

przewodzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. Nr 221, poz. 1645 z 2007 r.). Zgodnie z ww. rozporządzeniem wartości skutecznych natężeń pól elektrycznych promieniowania elektromagnetycznego dla zakresu częstotliwości od 3 MHz do 300 GHz (dla miejsc dostępnych dla ludności) nie powinny przekraczać 7 V/m.

Najbliżej zlokalizowany punkt pomiaru pola elektromagnetycznego dla terenu objętego opracowaniem znajduje się w Sulechowie (długość geograficzna: 15°37'32,80", szerokość geograficzna: 52°05'09,50"). Składowa elektryczna wynosi < 0,8 – 0,92 V/m, co w przeliczeniu na wartość dopuszczalną wynosi ok. 11,4 – 13,2 %. Na tle innych miast województwa lubuskiego jest to wartość średnia.

2.1.6. Różnorodność biologiczna

Przedmiotowa inwestycja obejmuje tereny ubogie zarówno w gatunki roślinne jak i zwierzęce. Wynika to z faktu znacznej antropogenizacji obszarów sąsiednich (zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna). Na terenie opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują kompleksy leśne, a otwarta przestrzeń z niewielkim stawkiem nie stwarza wystarczających warunków do rozwoju cennych przyrodniczo siedlisk. Dodatkowo występują tu tereny rolnicze III i IV klasy.

2.1.7. Obszary chronione

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary objęte ochroną prawną. Najbliżej położone są zadrzewienia śródpolne oraz stanowisko listery jajowatej (użytki ekologiczne) oddalone od obszaru opracowania o 1,49 i 2,88 km. Obszar opracowania położony jest ponad 2 km (2,10 km) od najbliższego obszaru sieci Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony Sulechów PLH080043). W odległości 1,2 – 1,7 km znajdują się 3 pomniki przyrody.

2.1.7.1. Parki narodowe

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych.

2.1.7.2. Rezerваты przyrody

Na trasie opracowania nie występują rezerваты przyrody.

2.1.7.3. Parki krajobrazowe

Na trasie opracowania nie występują parki krajobrazowe.

2.1.7.4. Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie opracowania nie występują obszary chronionego krajobrazu.

2.1.7.5. Obszary Natura 2000

Na terenie opracowania nie występują obszary przynależące do sieci Natura 2000.

2.1.7.6. Pomniki przyrody

Na terenie opracowania nie występują pomniki przyrody.

2.1.7.7. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej

Na terenie opracowania nie występują stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

2.1.7.8. Użytki ekologiczne

Na terenie opracowania nie występują użytki ekologiczne.

2.1.7.9. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na terenie opracowania nie występują zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

2.1.7.10. Siedliska przyrodnicze

Na terenie opracowania nie występują siedliska przyrodnicze.

2.1.7.11. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Na terenie opracowania nie stwierdzono gatunków roślin, zwierząt jak i grzybów wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

2.1.8. Surowce mineralne

Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono złóż surowców mineralnych. W odległości ok. 1,7 km w kierunku południowo-zachodnim znajduje się obszar dokumentowanych zasobów w kat. C - Kije NE (ID 5507, ropa naftowa).

2.1.9. Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa

Zaopatrzenie w wodę na obszarze opracowania obejmuje zaopatrzenie zbiorowe. Woda pochodzi z wodociągu komunalnego, obejmującego wsie Brzezcie Sulechowskie, Krężoły, Obłotne, Kruszynę i Nowy Świat oraz m. Sulechów. Ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowane jest w północno-wschodniej części miasta Sulechów (1,05 km w kierunku południowo-wschodnim od obszaru objętego opracowaniem).

Na terenie gminy długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi 97,5 km, a w 2015 roku ludność korzystająca z sieci wodociągowej liczyła 9239 os. (ludność korzystająca z wodociągów – 99,1%).

Łączna długość czynnej sieci kanalizacyjnej w roku 2015 wynosiła 46,1 km, a ludność korzystających z sieci kanalizacyjnej wynosiła 41 %.

Na terenie gminy funkcjonuje uporządkowana gospodarka odpadowa. Miejscem zagospodarowania odpadów komunalnych zmieszanych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania są obiekty wchodzące w skład regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych tj. obiekty Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Zielonej Górze - miejscowość Racula. Selektywna zbiórka odpadów odbywa się w punkcie prowadzonym w imieniu Gminy Sulechów przez spółkę VEOLIA Usługi dla Środowiska S.A. Na terenie gminy funkcjonuje również składowisko odpadów zlokalizowane w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Nowym Świecie, wyposażonym w sortownię odpadów oraz kompostownię odpadów komunalnych biodegradowalnych.

2.1.10. Antropopresja i geozagrożenia

Na obszarze opracowania nie występują obiekty stwarzające zagrożenie dla środowiska przyrodniczego.

2.2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarach sąsiadujących z terenem opracowania nie odbiega od stanu przedmiotowych obszarów, przedstawionych w punkcie 2.1.

2.3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na terenie objętym zakresem MPZP nie stwierdzono występowanie obszarów prawnie chronionych. Nie stwierdzono występowania zjawisk patologicznych i uciążliwych dla środowiska przyrodniczego. Zjawisk takich nie stwierdzono również w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w tym:

- parków narodowych,
- rezerwatów przyrody,
- parków krajobrazowych,
- obszarów chronionego krajobrazu,
- obszarów Natura 2000,
- pomników przyrody,
- stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej,
- użytków ekologicznych,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

2.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

Realizacja ustaleń zapisów MPZP nie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, bowiem żadna z form ochrony przyrody ustanowionych na w/w szczeblach nie znajduje się w obrębie analizowanego obszaru, ani też w odległości, która mogłaby powodować ewentualne negatywne skutki na stan i ochronę środowiska przyrodniczego.

Projekt miejscowego planu w formie proponowanej przez wnioskodawcę nie przyczyni się do wzrostu oddziaływania na gatunki objęte ochroną, a wymienione w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2016 poz. 21341 z p. zm.), jak również gatunki dziko występujących roślin, gatunki dziko występujących grzybów ani gatunki dziko występujących zwierząt.

2.5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Europejska sieć ochrony przyrody Natura 2000 ma na celu ochronę:

- ekosystemów – poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych,
- gatunków roślin,
- gatunków zwierząt (szczególnie ptaków).

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w obrębie obszarów Natura 2000.

Zbiornicze zestawienie potencjalnych oddziaływań projektowanego zagospodarowania na sąsiednie obszary sieci Natura 2000 zestawiono w tabeli 2.

Tab. 2. Zestawienie oddziaływań środowiskowych planowanych zapisów MPZP na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Siedliska przyrodnicze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki roślin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki zwierząt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

W wyniku analizy stwierdzono, że realizacja założeń projektu zmiany MPZP nie spowoduje oddziaływań negatywnych ani pozytywnych na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Wynika to z charakteru przedmiotowej inwestycji, jej zasięgu (lokalny) oraz odległości od obszarów Natura2000 (2,10 km Specjalny Obszar Ochrony Sulechów PLH080043).

W wyniku realizacji założeń projektu Planu nie wystąpią oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, a także stałe i chwilowe, wpływające niekorzystnie na tereny i gatunki objęte ochroną w formie obszarów Natura 2000.

2.6. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska

Zestawienia prognoz oddziaływań środowiskowych dla projektu zmiany zawiera tab. 3.

Tabela 3. Zestawienie oddziaływań środowiskowych dla obszaru objętego Prognozą

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Różnorodność biologiczna, rośliny, zwierzęta i siedliska przyrodnicze	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0
Ludzie	+	+	0	0	+	0	0	+	0	0	+	0
Woda powierzchniowe i podziemne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia ziemi	+	0	0	0	0	+	+	+	+	0	0	+
Krajobraz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dobra materialne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zależności pomiędzy w/w	+	+	0	0	0	+	0	+	0	0	0	+

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

2.6.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze

Z uwagi na fakt lokalizacji, sposobu zagospodarowania aktualnego i projektowanego należy stwierdzić, że realizacja inwestycji w formie zaproponowanej w projekcie zmiany MPZP zasadniczo nie wpłynie na pogorszenie bioróżnorodności, siedlisk przyrodniczych ani na bytowanie roślin, zwierząt i grzybów.

Obszar oddziaływania obejmuje tylko działki, które nie stanowią siedlisk przyrodniczych (tereny rolne III i IV klasy, nieużytki, pastwiska IV klasy). Na części wskazanego obszaru występują rośliny ruderalne (łąkowe).

W celu wzbogacenia krajobrazu należy podjąć się świadomego kształtowania obszarów zieleni i właściwie wykorzystać wskazaną w projekcie planu powierzchnię biologicznie czynną (50% dla obszarów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej).

W trakcie realizacji inwestycji może nastąpić emisja hałasu wynikająca z prac budowlanych – będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe, przemijające o znikomym znaczeniu.

2.6.2. Oddziaływanie na ludzi

Z uwagi na lokalizację inwestycji, zapisy MPZP będą miały korzystny wpływ na życie i zdrowie ludzi. Obszar wskazany pod rozbudowę tkanki miejskiej zapewnia nowe obszary pod budownictwo mieszkaniowe i rozwój usług. Zabezpieczanie terenu pod działalność usługową ma pozytywny charakter zapewniający utworzenie nowych miejsc pracy.

2.6.3. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne. Obszar opracowania nie zalega na żadnym z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, a na terenie nie występują ciekły i zbiorniki wodne.

W projekcie planu wskazano możliwość odprowadzania wód opadowych do gruntu (rozwiązanie korzystne, zwiększające małą retencję) z uwzględnieniem ich podczyszczenia (o ile zachodzi taka potrzeba – np. wody opadowe z parkingów).

2.6.4. Oddziaływanie na powietrze

Realizacja zapisów MPZP nie spowoduje wzrostu zanieczyszczenia powietrza na terenach objętych analizą. Podobnie jak w przypadku wód powierzchniowych i podziemnych, tak i powietrze atmosferyczne jest w sposób dostateczny chronione w zapisach projektu MPZP. Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu opracowania. Wprowadzono zapis ograniczający szkodliwą emisję niską (do ogrzewania budynków nie można stosować paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska).

2.6.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Realizacja inwestycji przyczyni się częściowo do trwałego zajęcia powierzchni ziemi pod budynki mieszkaniowe (uszczelnienie gleb). Znaczna część terenu pozostaje jako biologicznie czynna (50%). Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu opracowania. W trakcie realizacji zapisów projektu mogą wystąpić krótkotrwałe, przemijające oddziaływania związane z pracami budowlanymi.

2.6.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zapisy Planu nie wpływają negatywnie na krajobraz. W zapisach brak jest możliwości utworzenia dominanty architektonicznej, a całość spójnie komponuje się z istniejącą już zabudową mieszkaniową o charakterze jednorodinnym.

2.6.7. Oddziaływanie na klimat

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na klimat (m.in. z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia).

Projektowana inwestycja nie przyczyni się również do zakłócenia klimatu akustycznego.

2.6.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na zasoby naturalne (brak takowych na projektowanym obszarze).

2.6.9. Oddziaływanie na zabytki

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na zabytki (brak takowych na projektowanym obszarze).

2.6.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Realizacja zapisów MPZP nie wpłynie negatywnie na dobra materialne.

2.6.11. Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Nie stwierdzono występowanie zależności pomiędzy w/w elementami środowiska.

3. Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne

3.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Głównym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego terenu objętego projektem planu jest jego rozwój ze szczególnym uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych, tworzenie podstaw zrównoważonego i przyjaznego rozwoju. W związku z czym jako podstawę planowania, przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego przyrodniczego i różnicowanego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią, uwzględniono przyrodnicze powiązania obszaru objętego opracowaniem z otoczeniem.

W świetle powyższych faktów przyjęto następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych.

W projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny publicznych dróg dojazdowych (KDD). Tereny zabudowy mieszkaniowej to obszary objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarach tych wprowadzono zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Zakazano również lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej – rozwiązań ekologicznych, nieodpowiednich jednak na obszarach mieszkaniowych.

W projekcie planu reguluje się gospodarkę wodno-ściekową i odpadową zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wskazano, że do ogrzewania budynków nie można stosować paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Z uwagi na charakter przewidzianych rozwiązań, powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50 % dla obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

W obszarze objętym opracowaniem wskazano konieczność zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszczono możliwość budowy ujęć własnych (zgodnie z przepisami odrębnymi). Zakazano dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) w obrębie infrastruktury technicznej. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych ustalono odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji poprzez jej rozbudowę. Do tego czasu projekt planu

zezwala na budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne (zgodnie z przepisami odrębnymi).

Wody opadowe i roztopowe ze wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych należy zgodnie z projektem planu odprowadzać do kanalizacji deszczowej. Wprowadzono obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalono poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazano zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza. Dodatkowo, dopuszczono pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi; zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych. Dopuszczono budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Realizacja ustaleń zapisów projektu MPZP nastąpi w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i będzie opierała się o odpowiednie rozwiązania dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu, prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleb i gruntów itp. Zapewni to jednocześnie właściwy rozwój nadrzędnego elementu środowiska, jakim jest Człowiek.

Z przedstawionego opracowania wynika, że:

- analizowany obszar jest przydatny dla rozwoju funkcji użytkowych przewidzianych w projekcie MPZP,
- w zbadanym obszarze nie występują nieznaczne ograniczenia wynikające z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska.

Stan środowiska na analizowanym obszarze aktualnie jest pozytywny – nie wykazuje zanieczyszczeń powietrza, wód, gleb i gruntów, emisji hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Inwestycje projektowane w analizowanym rejonie nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Rozważając całokształt uwarunkowań przyrodniczych można stwierdzić brak przeciwwskazań do uchwalenia projektowanego MPZP.

3.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy)

Proponowane zapisy MPZP, w tym wykorzystanie terenów pod lokalizację obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg wydają się być prawidłowym rozwiązaniem sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Wynika to głównie z charakteru obszaru oraz konieczności unormowania rozwoju miasta.

Pod względem oddziaływania na środowiska zaproponowany sposób zagospodarowania wydaje się być najkorzystniejszy (połowa obszaru zajętego pod budownictwo pozostaje biologicznie czynna), jest również uzasadniony pod względem ekonomicznym i praktycznym (rozbudowa obiektów istniejących i powieszenie obszaru zagospodarowania).

Alternatywne rozwiązanie, polegające na pozostawianiu terenu objętego opracowaniem bez perspektyw rozwojowych, będzie krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym. Zrównoważony rozwój obszarów powinien gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, gdzie - wskutek symbiozy - zarówno ludzie, jak i pozostałe komponenty środowiska czerpią zyski, a przynajmniej - nie tracą na tej koegzystencji.

Obszar opracowania jest zwodociągowany i w projekcie planu jako główne rozwiązanie gospodarki wodnej wskazano konieczność użytkowania wodociągu zbiorowego.

Ujęcie wody pitnej wraz ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest w odległości ok. 1,05 km, dopuszczono jednak stosowanie rozwiązań indywidualnych. Dopuszczono również indywidualne podejście do gospodarki ściekowej, o ile obszar nie jest jeszcze skanalizowany. Poziom zalegania wód podziemnych kształtuje się na poziomie 2 m, jednak wskazane jest każdorazowo przeprowadzenie badań geotechnicznych.

W projekcie planu wskazano na konieczność stosowania proekologicznych rozwiązań w zaopatrzeniu w energię, w tym możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Wykluczono jednak energię wiatrową i tą pozyskiwaną z kontrowersyjnych biogazowni.

Alternatywne rozwiązanie, polegające na pozostawianiu terenu objętego opracowaniem bez perspektyw rozwojowych, będzie krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym. Zrównoważony rozwój obszarów powinien gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, gdzie - wskutek symbiozy - zarówno ludzie, jak i pozostałe komponenty środowiska czerpią zyski, a przynajmniej - nie tracą na tej koegzystencji.

Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań, przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnie zaproponowanej formie uważa się za najlepsze rozwiązanie z punktu widzenia lokalizacji obszaru i sposobu jego zagospodarowania. W związku z tym, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych dla tego dokumentu.

W opracowaniu Prognozy wykorzystano aktualnie obowiązujące ustawy i rozporządzenia, dostępną literaturę z tego zakresu, materiały o stanie środowiska, wywiad lokalny, a także - wiedzę i doświadczenie autorów opracowania. Przy wykonywaniu pracy nie napotkano na zasadnicze trudności uniemożliwiające jej wykonanie.

4. Podsumowanie

W świetle przeprowadzonej analizy nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W świetle przeprowadzonej analizy nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na tych terenach.

Projektowane zapisy porządkują użytkowanie przestrzeni. Wskazano, że właściwym kierunkiem rozwoju będzie zrównoważony (proekologiczny) rozwój, polegający na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody.

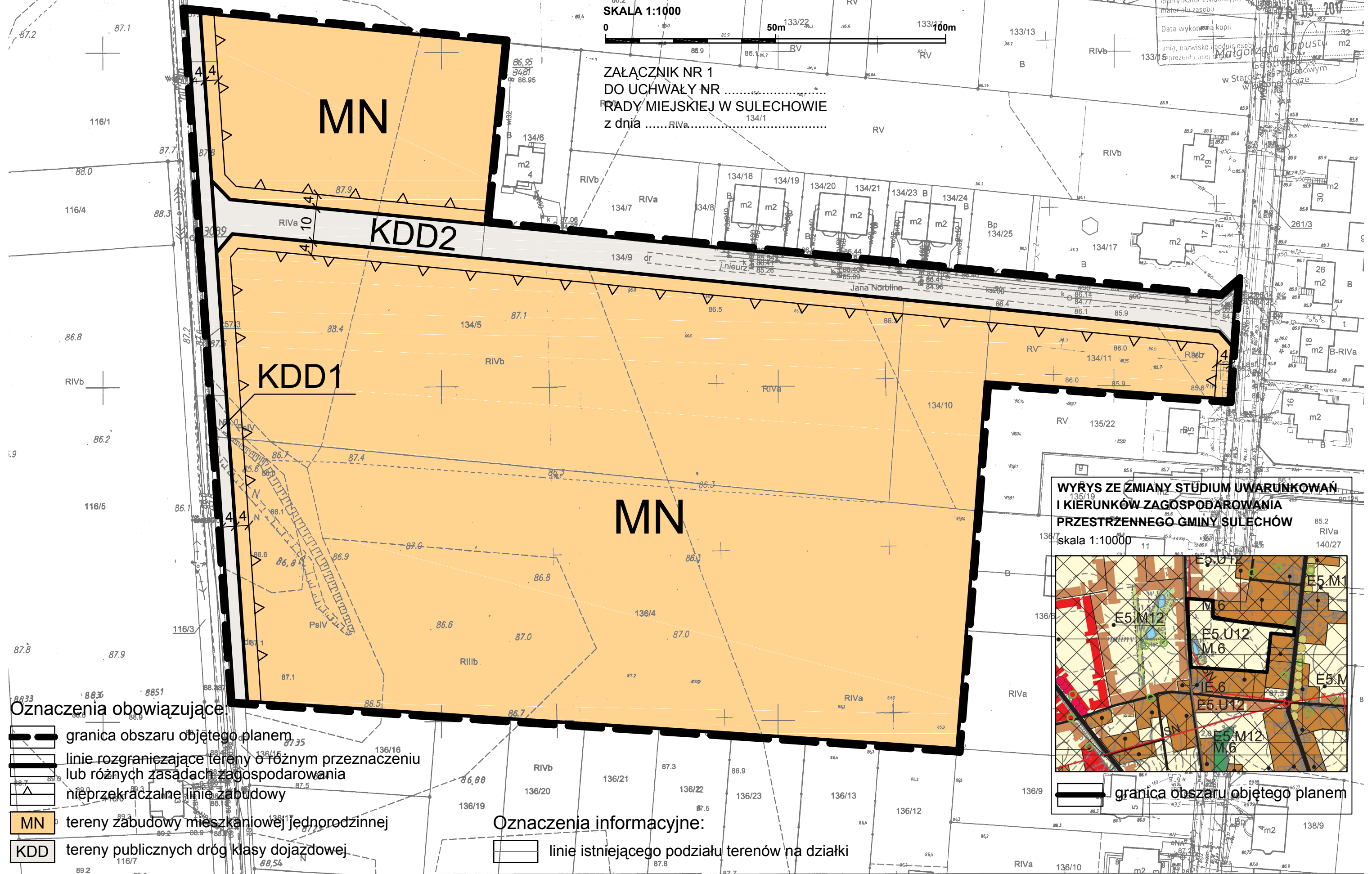
Należy zwrócić uwagę, że wszystkie prowadzone działania powinny odbywać się z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami i należytą kontrolą (zarówno środowiskową jak i budowlaną), co przyczyni się do minimalizowania zagrożenia i wystąpienia niepożądanych dla środowiska przyrodniczego skutków.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEZIE K. SULECHOWA

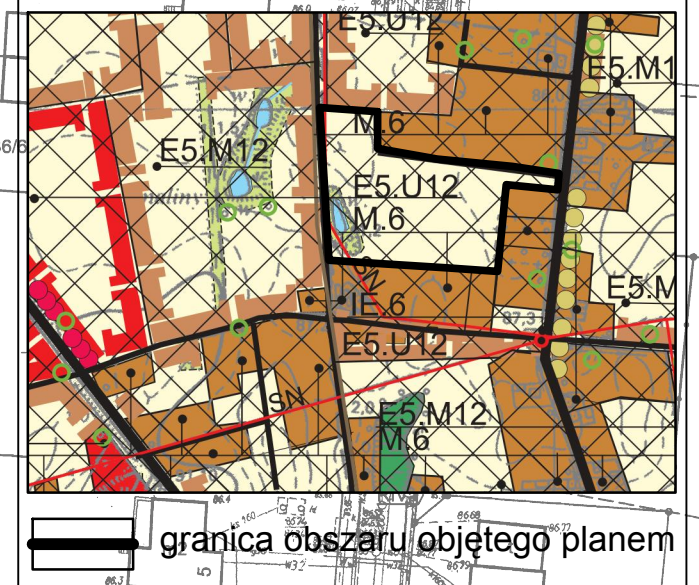
SKALA 1:1000
0 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia R.Va 134/1

Posiadać zgodność niniejszego materiału państwowego z zasobem geodezyjnym i kartograficznym
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Data wykonania kopii
Imię, nazwisko i podpis osoby przeznaczącej do druku



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
skala 1:10000



- Oznaczenia obowiązujące**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KDD tereny publicznych dróg klasy dojazdowej

- Oznaczenia informacyjne:**
- linie istniejącego podziału terenów na działki